

Årsredovisning

för

AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ägs till 100 % av Melleruds kommun och har sitt säte i Mellerud. Gällande ägardirektiv är fastställda av kommunfullmäktige 2017-01-25 under § 6. Av dessa framgår bland annat att verksamheten ska främja bostadsförsörjning i kommunen genom att på långsiktig och ekonomisk sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter och tomträtter. Bolaget ska aktivt verka för nyproduktion av bostäder och verka för lönsam produktion av bostäder.

Bolaget har en marknadsandel på drygt 50 % av det totala antalet hyresrätter i Melleruds kommun. Vid årsskiftet hade bolaget totalt 722 (722) lägenheter fördelat på Mellerud 508 (508), Åsensbruk 120 (120) och Dals Rostock 94 (94). Bolaget har sitt säte i Melleruds kommun.

Ägarens mål är att bolaget successivt ska öka sin soliditet till minst 15 %. Bolagets mål är att samtliga boende och lokalhyresgäster skall uppleva AB Melleruds Bostäder som ett prisvärt, tryggt och bekvämt sätt att ha sitt boende eller bedriva sin verksamhet i.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen resulterade 2016 i en hyreshöjning med 2,0 % på tre år för såväl bostäder som ej indexerade lokaler, för 2019 var höjningen 0,6 %. Avtalet löper till och med utgången av 2019.

11:e januari tillträdde en ny VD i bolaget som saknat en tillsvidareanställd VD på heltid sedan januari 2018. Under första halvåret var ytterligare en heltidstjänst vakant på administrationen. En tjänst som behövde rekryteras men innehållet i den behövde utredas. Under första halvåret 2019 har stor energi lagts till att hitta rätt roller till de anställda inom administrationen samt utreda vilka kvalifikationer som en nyrekrytering skulle ha. Rekryteringen har lyckats mycket bra och utgör en 75%-tjänst som ekonom. Ett implementeringsprojekt avseende nytt ekonomisystem har tagit upp nästan hela den nytillsatta tjänsten och därför är arbetsfördelningen något snedvriden även fortsatt. Det nya systemet sjuöptes i januari 2020.

Styrelsen för AB Melleruds Bostäder beslutade 2018 att överlämna förslag till kommunstyrelsen för ställningstagande om utökad verksamhet mellan bolaget och kommunen. Kommunstyrelsens arbetsutskott gav kommunchefen i uppdrag att utreda och ta fram förslag till samlokalisering och samverkan med Medborgarkontoret och dess personal samt AB Melleruds Bostäders administrativa personal. Även en sammanslagning av AB Melleruds Bostäders driftorganisation och kommunens fastighetsenhet skulle utredas.

Bolagets nya VD har under 2019, i samförstånd med AB Melleruds Bostäders styrelse, kommit överens med kommunchefen i Melleruds kommun om att kontinuerligt försöka hitta nya samarbetsområden samt ta gemensamma initiativ. Men också beslutat att i dagsläget inte slå samman driftspersonalen i AB Melleruds Bostäder och Melleruds kommun. Förutsättningarna för att geografiskt och praktiskt lyckas med det finns idag inte och några gynnsamma effekter kan inte ses med aktuella lokaliseringalternativ.

Administrationen för bostadsrättsföreningen Dansbanan lämnas under 2018 till Riksbyggen. Under 2019 har bolaget sålt en bostadsrätt. Efter januari 2020 har AB Melleruds Bostäder kvar 7 st bostadsrätter hos Brf Dansbanan. 6 av dem hyrs ut till hyresgäster och en ska ut till försäljning.

I ett försök att sänka kostnaderna för gräsklippning under sommaren så valde vi under året ut 6 fastigheter som klipptes med robotgräsklippare. Detta försök gav positiva effekter och därför kommer vi att under 2020 använda robotgräsklippare på alla fastigheter där det är praktiskt möjligt och ekonomiskt lönsamt. En insats som också är bra för miljön och samtidigt minskar buller och störningsmoment för de boende.

Under hösten 2019 har nya förhandlingar ägt rum avseende 2020 års hyresnivå och det blir en höjning på 19 kr/kvm för samtliga lägenheter förutom lägenheterna i de fastigheterna som kommunen blockhyr som inte höjs alls. Fördelat på lägenheter där privatpersoner har förstahandskontrakt så är höjningen ca 2,1 %. Inkluderas lägenheterna i som kommunen blockhyr så blir höjningen ca 1,8 %.

Underhåll

Bolaget har under 2019 fortsatt sin satsning på underhållsarbeten och reparationer, motsvarande ca 8,6 (8,6) miljoner kr, eller 162 (162) kr/m². Årets underhållsbudget användes inte fullt ut och största anledningen till det har varit att tid till projektering och drift av större underhållsarbeten har nedprioriterats på grund av resursbrist under de första 7 månaderna på kalenderåret.

Investeringar

Under 2020 har vi genomfört ovanligt få investeringsprojekt och årets investeringar i fastigheter och inventarier har uppgått till totalt 1 758 tkr. Stamreovering i en trappuppgång på Backegatan har aktiverats med 872 tkr och reovering av Storgatan 28 har aktiverats med 653 tkr. Investering och driftsättning av robotgräsklippare har kostat 156 tkr. Bolagets investeringar har en direkt påverkan på dess avskrivningar och därmed resultatet.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på hyreslägenheter i Melleruds tätort är mycket stor och vi har en lång kö med många sökanden. Det är mycket tydligt att det är just Melleruds tätort som är kravet för många då vakansgraden i t.ex. Åsensbruk är hög med många lediga lägenheter. Hög efterfrågan och brist på lägenheter gör att nybyggnation av hyresfastigheter är intressant och bolaget överväger lämpliga alternativ. Bristen på detaljplanerad mark som kan bebyggas har varit och är ett hinder som ger få alternativ.

I januari 2020 togs en ny detaljplan för kvarteret Ugglan vilket öppnar upp möjligheterna för bolaget att realisera planer på nybyggnation. Samtidigt har hotet om nedskrivningar av nyproducerade hyresfastigheter en klart kylande effekt på viljan att bygga.

Under 2020 kommer bolaget fortsatt att arbeta mycket med underhåll och inte minst i Åsensbruk där vi vill skapa bättre förutsättningar och attraktivare boendemiljöer för ortens invånare.

Generellt sett tror vi tyvärr att den utveckling vi märkt av med hög omflyttning och stort slitage håller i sig. Omflyttningen var i år 12 % högre än föregående år och vi har svårt att hinna med lägenhetsunderhållet i den takt vi vill.

På sikt finns en oro för de fastigheter som Melleruds kommun idag hyr då ett av kontrakten är uppsagda och fler uppsägningar är att vänta. Särskilt fastigheten i Dals Rostock är en oro då kostnaden för att ställa om den till en hyresfastighet är hög och uthyrningsläget i Dals Rostock är något osäkert.

Räntesituationen påverkar bolaget i mindre grad då låneportföljen haft en lång räntebindningstid. Per 2019-12-31 var:

Genomsnittsräntan	2,45 %	(2,56 %)
Räntebindningstiden	1,27 år	(2,05 år)
Kapitalbindningstiden	1,59 år	(1,56 år)

Andra icke-finansiella upplysningar

Organisationsanslutning

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, samt FASTIGO, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation. Dessutom är bolaget delägare med 4 andelar i den medlemsägda inköpsorganisationen HBV, Husbyggnadsvaror Förening u.p.a.

<i>Omflyttningsstatistik</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Orsak</i>					
Avlidna eller flyttat till äldreboende	23	34	41	33	23
Hyresskuld	1	3	0	1	1
Byte inom AB Melleruds Bostäder	25	27	44	36	25
Flyttat från kommunen	22	36	33	39	22
Andra orsaker, ex.vis husköp, flytt till andra hyresvärdar	21	28	18	22	21
Okänd orsak	25	12	13	12	25
Totalt	117	140	149	143	117
Förändring i %	(16 %)	(19 %)	(21 %)	(20 %)	(16 %)

Försäkringsvärde

Från och med 2018 har bolaget försäkringar tecknade i Dina Försäkringar och Lloyd's. Försäkringarna hos Dina Försäkringar avser fastighetsförsäkring samt företagsförsäkring. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av försäkringsbelopp. VD- och styrelseansvarsförsäkringen är tecknad hos Lloyd's.

Styrelsemöten

Under året har det hållits åtta protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	47 744	48 146	45 998	45 469	45 317
Resultat efter finansiella poster	6 302	6 651	6 681	-3 282	6 100
Balansomslutning	228 344	223 929	215 554	184 194	182 519
Soliditet (%)	11,9	10,1	8,6	7,1	9,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	2 412 001	8 433 577	3 198 225	17 043 803
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 198 225	-3 198 225	0
Förändring uppskrivningsfond		-32 298	75 590		43 292
Årets resultat				3 702 584	3 702 584
Belopp vid årets utgång	3 000 000	2 379 703	11 707 392	3 702 584	20 789 679

Under året 2019 har en justering gjorts avseende uppskrivningsfonden som kommer från ändrad skattesats från 22 % till 20,6 %. Detta har därmed påverkat uppskrivningsfonden med +43 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 707 393
årets vinst	3 702 584
	15 409 977
disponeras så att i ny räkning överföres	15 409 977

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	47 744	48 146
Övriga rörelseintäkter		1 322	2 085
Summa rörelsens intäkter		49 066	50 231
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-21 480	-22 420
Övriga externa kostnader		-2 837	-3 935
Personalkostnader	3	-8 396	-7 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-5 201	-4 511
Summa rörelsens kostnader		-37 914	-38 709
Rörelseresultat		11 152	11 522
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		25	41
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 952	-5 020
Summa finansiella poster		-4 850	-4 871
Resultat efter finansiella poster		6 302	6 651
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	6	-1 196	-1 153
Resultat före skatt		5 106	5 498
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	-1 403	-2 300
Årets resultat		3 703	3 198

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	190 620	194 029
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	3 584	3 581
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	103	259
Summa materiella anläggningstillgångar		194 307	197 869
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	0	709
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	662	40
Summa finansiella anläggningstillgångar		662	749
Summa anläggningstillgångar		194 969	198 618
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Färdiga varor och handelsvaror		305	315
Summa varulager m m		305	315
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		151	60
Aktuella skattefordringar		773	564
Övriga kortfristiga fordringar		121	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 121	1 120
Summa kortfristiga fordringar		2 166	1 917
<i>Kassa och bank</i>		30 904	23 079
Summa omsättningstillgångar		33 375	25 311
SUMMA TILLGÅNGAR		228 344	223 929

Balansräkning

Tkr

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 000

3 000

Uppskrivningsfond

11

2 380

2 412

Summa bundet eget kapital

5 380

5 412

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

11 707

8 434

Årets resultat

3 703

3 198

Summa fritt eget kapital

15 410

11 632

Summa eget kapital

20 790

17 044

Obeskattade reserver

12

8 242

7 046

Avsättningar

13

Uppskjutna skatter

2 719

2 782

Summa avsättningar

2 719

2 782

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

15, 16

112 712

180 125

Summa långfristiga skulder

112 712

180 125

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

67 412

0

Leverantörsskulder

2 115

4 761

Skulder till koncernföretag

998

333

Övriga kortfristiga skulder

496

448

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12 860

11 390

Summa kortfristiga skulder

83 881

16 932

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

228 344

223 929

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Bolagets huvudsakliga intäkter kommer från uthyrning av bostäder och lokaler och redovisas löpande i takt med att bostäderna och lokalerna hyrs och disponeras av hyresgästerna.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmeod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25-30 år
Övrigt	25-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till ett belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även tagit till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträntas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Dokumenterade säkringar av företagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om så kallade ränteswapar skyddar företaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller företaget fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas som intäkt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av lokaler och hyresfastigheter klassificeras som operationell leasing. Intäkterna redovisas linjärt under hyresperioden.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

Bolaget har erhållit offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av materiella anläggningstillgångar. Detta offentliga bidrag har reducerat anskaffningsvärdet på de materiella anläggningstillgångarna eller som en förutbetalad intäkt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Bostäder	33 310	33 746
Lokaler	8 256	8 245
Uppvärmning	4 028	4 087
Övrigt	2 150	2 068
	47 744	48 146
I övriga intäkter ingår:		
Intäkter från BRF Dansbanan	196	217
Vinst vid avyttring av BRF Dansbanan	58	274
Övrigt	1 067	1 594
	1 322	2 085

Not 3 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	14	14

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	289 760	283 004
Inköp	1 526	6 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 286	289 760
Ingående avskrivningar	-89 502	-84 841
Årets avskrivningar	-4 840	-4 661
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 341	-89 502
Ingående uppskrivningar	3 092	3 174
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-95	-82
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 997	3 092
Ingående nedskrivningar	-9 321	-9 708
Återförda nedskrivningar	0	916
Årets nedskrivningar	0	-529
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 321	-9 321
Utgående redovisat värde	190 620	194 029
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	190 620	194 029
Verkligt värde	350 800	350 800

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	6 226	3 933
Inköp	269	2 293
Försäljningar/utrangeringar	-503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 992	6 226
Ingående avskrivningar	-2 645	-2 489
Försäljningar/utrangeringar	503	0
Årets avskrivningar	-267	-155
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 408	-2 645
Utgående redovisat värde	3 584	3 581

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2019	2018
Avsättning till periodiseringsfond	-1 500	-1 400
Återföring från periodiseringsfond	600	780
Förändring av överavskrivningar	-296	-533
	-1 196	-1 153

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-988	-932
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	20	-1 368
Skatt hänförlig till tidigare år	-435	0
Totalt redovisad skatt	-1 403	-2 300

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 106		5 498
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 093	22,00	-1 210
Ej avdragsgilla kostnader	0,49	-25	0,37	-20
Ej skattepliktig realisationsvinst		0		60
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-9		-4
Skatteeffekt av skillnad mellan bokförda och skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på fastigheter		139		157
Skatteeffekt på ej avdragsgill nedskrivning		0		-54
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		20		-1 368
Återföring av tidigare nedskrivningar		0		139
Skatt hänförlig till tidigare års resultat		-435	0,00	0
Redovisad effektiv skatt		-1 403		-2 300

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående nedlagda kostnader	259	4 718
Under året nedlagda kostnader	873	2 974
Under året utförda nedskrivningar	0	0
Under året genomförda omfördelningar	-1 029	-7 133
Under året erhållna offentliga bidrag	0	-300
	103	259

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	709	1 077
Försäljningar/utrangeringar	-87	-368
Omklassificeringar	-622	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	709

Utgående redovisat värde 0 709

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Omklassificeringar	622	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	662	40
Utgående redovisat värde	662	40

Not 11 Uppskrivningsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	2 412	2 476
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-75	-64
Förändring pga ändrad skattesats	43	0
Belopp vid årets utgång	2 380	2 412

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, och som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Not 12 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfonder	5 970	5 070
Ackumulerade överavskrivningar	2 272	1 976
	8 242	7 046
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6	4

Not 13 Avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	2 782	1 415
Årets avsättningar	134	1 385
Förändring pga ändrad skattesats	-177	0
Under året återförda belopp	-20	-18
	2 719	2 782

Not 14 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	180 125

0 180 125

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Kommuninvest	2020-03-19	40 275
Kommuninvest	2020-10-22	27 138
Kommuninvest	2021-09-15	54 000
Kommuninvest	2022-09-15	28 712
Kommuninvest	2022-09-15	30 000
		180 125
Kortfristig del av långfristig skuld		67 412

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 180 125 tkr (180 125 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	112 712	180 125
	112 712	180 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	67 412	0
	67 412	0

Not 17 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser	4 865	5 222
	4 865	5 222

Not 18 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Melleruds kommun med organisationsnummer 212000-1488 med säte i Mellerud

Not 19 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i bolagets skuldportfölj används ränteswapar.

Utestående ränteswapavtal uppgår till 140 mkr (140 mkr). Per 2019-12-31 finns ett undervärde på 5,5 mkr (9,5 mkr) i avtalen.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 1,27 år (2,05 år).

Nedan framgår bolagets förfalloprofil (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2019	2018
Inom 1 år	65,1 mkr	40,1 mkr
Inom 1-5 år	115 mkr	140 mkr
Summa	180,1 mkr	180,1 mkr

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Mellerud 2020-

Robert Svensson
Ordförande

Thomas Hagman

Sven Eriksson

Martin Andersson

Lisbeth Berglöv

Erik Josefsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Aronsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

AB Melleruds Bostäder

556528-4329

Räkenskapsåret

2019

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Melleruds Bostäder intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2020- . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Mellerud 2020-

Robert Svensson